

проект

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений
многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

(протокол от «__» _____ 2018 г. №__)

Порядок
проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу: г. Симферополь, ул. Камская, дом ____

Раздел I. Форма проведения общих собраний и их виды

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание), расположенном по адресу: г. Симферополь, ул. Камская, дом ____, (далее – доме) проводится в форме очно - заочного голосования предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

2. Собственники помещений проводят ежегодно в обязательном порядке годовое Общее собрание в соответствии с процедурой и условиями, устанавливаемыми настоящим Порядком.

3. Собственники помещений, управляющая компания ООО «Лидер» (далее – управляющая компания) вправе проводить внеочередные Общие собрания в соответствии с процедурой и условиями, устанавливаемыми настоящим Порядком.

Раздел II. Порядок проведения Общих собраний

Настоящий Порядок содержит указания на установление определенных правил проведения Общих собраний согласно условиям их регулирования, определенным нормами ЖК РФ и настоящим Порядком. В тех случаях, когда такие правила устанавливаются едиными для проведения годовых и внеочередных Общих собраний, они указываются общими положениями относительно ежегодных и внеочередных собраний в нижеследующей таблице.

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
1. Сроки проведения			
1.1.	Сроки проведения (п.1, 2 ст.45)	не позднее чем за месяц до окончания годового срока действия договора управления	в любое время
2. Организатор собрания			
2.1.	Организатор собрания (п.1,2 ст.45)	Управляющая организация	Инициатор собрания – любой из собственников помещений или группа собственников помещений или управляющая компания
3. Сообщение о проведении Общего собрания Собственникам помещений			
3.1.	Форма сообщения	письменная	письменная

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
3.2.	Подготовка сообщения (п.1, 3 ст.45)	Управляющая организация	Управляющая компания или Собственник помещения – инициатор собрания
3.3.	Передача сообщения Собственникам помещений (п.1,3 ст.45)	Размещается информационном стенде дома	Размещается информационном стенде дома
3.4.	Сроки сообщения (п.1,3 ст.45)	Не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания	
3.5.	Обязательные требования к содержанию сообщения (п.5 ст.45)	Сообщение должно содержать: 1) сведения о лице – организаторе Общего собрания; 2) форма проведения Общего собрания: очно-заочная; 3) дата окончания приема решений Собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование; 4) место или адрес, куда должны передаваться решения; 5) повестка дня Общего собрания; 6) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании и место или адрес, где с ними можно ознакомиться; 7) иная информация по усмотрению инициатора собрания, не изменяющая условия проведения Общих собраний, установленных настоящим Порядком и ЖК РФ.	
4. Определение количества голосов собственников помещений			
4.1.	Общее количество голосов	Общее количество голосов всех собственников помещений устанавливается равным - 100	
4.2.	Количество голосов каждого собственника (К _{гол.с.}) (п.3 ст.48)	$K_{гол.с.} = D \times 100,$ где $D = S_{п.с.} / S_{общ.}$: D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в доме S _{п.с.} – площадь помещения конкретного собственника S _{общ.} - общая площадь всех помещений дома, находящихся в собственности	
4.3.	Получение информации о площадях помещений и собственниках помещений	Из учетной и технической документации Управляющей организации	на основании письменного обращения в Управляющую организацию инициатора собрания с указанием цели проведения Общего собрания и предложений по его решениям. Срок представления – до 10 рабочих дней со дня обращения
5. Порядок голосования на Общем собрании			
5.1.	Лица, имеющие право на голосование (п.1,2 ст.48)	Голосуют: собственники помещений лично или представители собственников помещений по предварительно оформленной доверенности по правилам, указанным в п.2 ст.48 ЖК РФ.	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
5.3.	Место проведения голосования (п.5 ст.45, п.1 ст.47)	Решения собственников по вопросам голосования передаются в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания.	
5.4.	Требования к решению собственника помещения (п.5 ст.45, п.1 ст.47)	В решении должны быть указаны: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в данном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».	
5.5.	О порядке проведения повторных голосований	<p>Повторные голосования проводятся, как правило, по тем вопросам, решения по которым по итогам голосования собственников помещений до даты, указанной в информационном сообщении о проведении собрания, не приняты, однако принятие решений по таким вопросам является обязательным в соответствии с нормами ЖК РФ или условиями управления домом.</p> <p>Если по отдельным вопросам, поставленным на голосование, результаты голосования не позволяют признать решение Общего собрания принятым, то Управляющая организация при проведении ежегодных Общих собраний обязана, а инициатор собрания при проведении внеочередных Общих собраний <u>вправе</u> скорректировать такие вопросы и провести по ним повторные голосования до принятия по ним решений Общего собрания.</p> <p>Повторные голосования проводятся с соблюдением порядка проведения Общего собрания, установленного в Информационном сообщении, путем уведомления собственников помещений о не принятых решениях по отдельным вопросам, об объявлении повторного голосования по ним (соответствующая информация размещается в помещении _____) и передачи собственникам помещений бланков решений только по тем вопросам, которые вынесены на повторное голосование. Срок проведения повторных голосований устанавливается до 10 календарных дней после даты оформления протокола Общего собрания с указанием в нем информации о не принятом решении.</p> <p>Повторные голосования по вопросам о ремонте общего имущества проводятся не более 3х раз. Если после последнего повторного голосования по вопросу о ремонте общего имущества решение собственниками помещения принято не будет, то управляющая организация вправе снять свои предложения по проведению работ по ремонту в доме, с уменьшением соответствующего размера платы.</p>	
5.6.	О порядке проведения очно-заочного обсуждения вопросов, поставленных на голосование	Если собственник помещения по любому вопросу повестки дня не голосует «за», то он вправе представить свои предложения по возможному, по его мнению, варианту решения данного вопроса. Такое предложение оформляется в произвольной форме в письменном виде, подписывается собственником и прикладывается к бланку решения собственника помещения. Указанные предложения рассматриваются организатором собрания только в случае, если по результатам голосования на Общем собрании решение по вопросу, по которому получены	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
		предложения, не принято, и организатор собрания имеет намерение провести по такому вопросу повестки дня Общего собрания повторное голосование. Если собственник помещения, направивший предложения по отдельным вопросам голосования имеет намерение настаивать на принятии по его предложению решения Общим собранием, то такой собственник вправе самостоятельно провести голосование собственников помещений для принятия решения по вопросу, поставленному <u>им</u> на голосование, путем проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений в доме, <u>инициатором которого он выступит.</u>	
5.7.	Сроки голосования (п.5 ст.45 ЖК, п.2 ст.47 ЖК)	Сроки голосования устанавливаются в сообщении о проведении Общего собрания организатором собрания: - по первичному голосованию – до даты, указанной в информационном сообщении; - по повторному голосованию – до даты, определяемой организатором собрания в уведомлении о повторном голосовании	
6. Правомочность Общего собрания и соответствующие последствия			
6.1.	Собственники помещений – участники Общего собрания (п.3 ст.45, п.2 ст.47)	Участники Общего собрания – собственники помещений, чьи решения по вопросам голосования получены до даты окончания их приема.	
6.2.	Собрание состоялось при наличии кворума (п.3 ст.45)	Кворум – участие в Общем собрании приняли собственники помещений, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов всех собственников помещений.	
6.3.	Последствия признания Общего собрания не состоявшимся (п.3 ст.45)	Общее собрание созывается повторно	Общее собрание созывается повторно при принятии такого решения Инициатором собрания
6.4.	Определение правомочности Общего собрания – подсчет голосов (п.1 ст.45)	Управляющая организация и лица, уполномоченные осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией договора управления. В подсчете голосов может принять участие любой собственник помещения.	Инициатор собрания
7. Принятие решений Общего собрания			
7.1.	Порядок учета голосов собственников помещений (п.6 ст.48)	Засчитываются голоса по каждому вопросу , по которому участвующим в собрании собственником оставлен только один из вариантов голосования.	
7.2.	Условия принятия решений простым или квалифицированным большинством голосов	Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов Собственников помещений принимаются решения: 1) о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой, строительстве хозяйственных	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
	(п.1 ст.46)	<p>построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте Общего имущества в доме, включая текущий и капитальный;</p> <p>2) о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в т.ч. о введении ограничений пользования им;</p> <p>3) о передаче в пользование Общего имущества в доме.</p> <p>Простым большинством более 50% голосов от общего числа голосов участвующих в Общем собрании принимаются решения по остальным вопросам, включенным в повестку дня Общего собрания.</p>	
7.3.	Решения не могут приниматься (п.2 ст.46)	По вопросам, не включенным в повестку дня Общего собрания или расширяющим вопрос повестки дня.	
7.4.	Порядок принятия решений о ремонте Общего имущества	<p>Организатор собрания вправе включать в повестку дня Общего собрания вопросы о ремонте Общего имущества как отдельно (1 вариант):</p> <ul style="list-style-type: none"> - о перечне работ по их видам (текущий, капитальный), - о графике проведения работ, <p>так и одним вопросом (2 вариант):</p> <ul style="list-style-type: none"> - о размере платы отдельно за текущий и отдельно за капитальный ремонт. <p>При этом по 1-ому варианту решения Общего собрания принимаются по каждому, вынесенному на голосование вопросу; по 2-ому варианту – решение о ремонте Общего имущества будет принято при принятии Общим собранием решения о размере платы по соответствующим видам ремонтов.</p>	
8. Оформление решения Общего собрания и доведение его до собственников помещений			
8.1.	Оформление протокола Общего собрания (п.1 ст.46)	Решение Общего собрания оформляется протоколом, который составляется организатором собрания и подписывается организатором собрания и лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления на дату начала проведения Общего собрания.	
8.2.	Порядок уведомления собственников помещений о Решении (п.3 ст.46)	Протокол Общего собрания или уведомление о решениях Общего собрания и итогах голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения протокола или указанного уведомления в помещении дома _____ (указывается)	
8.3.	Сроки уведомления собственников о Решениях Общего собрания (п.3 ст.46)	Не позднее, чем через 10 дней после принятия решений Общего собрания (после оформления протокола Общего собрания).	

Раздел III. Хранение материалов проведения Общих собраний (п.4, ст.46 ЖК РФ)

1. Материалами, относящимися к проведению каждого Общего собрания, являются:

- 1) Протокол Общего собрания
- 2) Решения собственников, по вопросам, поставленным на голосование
- 3) Информационное сообщение о проведении Общего собрания с прилагаемыми к нему документами, вручаемыми собственникам помещений
- 4) Дополнительная документация, представляемая собственникам помещений для ознакомления для принятия решений по вопросам голосования
- 5) Документация, подтверждающая правомочность Общего собрания
- 6) Иная документация, связанная с проведением Общего собрания

2. Указанные в п.1 настоящего раздела Порядка материалы хранятся в помещении инициатора собрания, копия в управляющей компании.

3. Ответственный за их хранение _____.

Раздел IV. Порядок представления информации о проведении Общего собрания определенным лицам

1. Представление материалов для целей их проверки (п.6 ст.46 ЖК РФ).

Материалы о проведении Общего собрания в полном составе могут представляться лицом, ответственным за их хранение только:

- собственникам помещений в данном доме, имеющих намерение проверить правомочность собрания и оспорить его решения;
- органам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами;
- судебным органам.

Указанные материалы представляются для ознакомления указанным лицам или их представителям только в помещении их хранения, за исключением случаев изъятия таких документов по решению государственных и судебных органов.

2. Представление материалов в целях информирования граждан и органов местного самоуправления (п.2 ст.165)

Управляющая организация по письменным обращениям собственников помещений и органов местного самоуправления обязана представить им в 3-х дневный срок с даты обращения следующую документацию:

- перечень работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией по договору управления;
- информацию об объемах и качестве услуг, работ;
- информацию об установлении цен на услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества;
- информацию о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;
- информацию о тарифах на коммунальные услуги и о размерах оплаты этих услуг.

Собственники помещений знакомятся с указанной документацией в офисе Управляющей организации в дни и часы приема граждан.

Для органов местного самоуправления управляющая организация готовит по их требованию соответствующие выписки из материалов Общих собраний.

3. Представление материалов органам местного самоуправления в целях принятия по ним решений (п.4 ст.158)

Управляющая организация в течение не позднее 1 месяца после проведения Общего собрания, на котором не будет принято хотя бы одно из решений о размерах платы за работы, услуги, обязанность выполнить которые исходит для Управляющей организации из договора управления, обязана обратиться в органы местного самоуправления для принятия ими решения об установлении соответствующего размера платы.

4. Представление информации в органы местного самоуправления в случае не выбора управляющей организации, в т.ч. при прекращении предыдущего договора управления (п.7 ст.161)

В случае не избрания на Общем собрании управляющей организации, Собственники помещений, уполномоченные осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления обязаны в течение 2х месяцев после проведения такого собрания обратиться в органы местного самоуправления от имени всех собственников помещений, с просьбой выбрать управляющую организацию по конкурсу.

5. Оформление выписок из протоколов Общих собраний.

Выписки из протоколов Общих собраний оформляются организатором Общего собрания на основании письменных обращений заинтересованных лиц в срок не позднее 10 рабочих дней со дня обращения.